

证券代码：688114

证券简称：华大智造

公告编号：2022-008

深圳华大智造科技股份有限公司

关于公司与关联方联合签署土地使用权出让合同书的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、对外投资情况概述

深圳华大智造科技股份有限公司（以下简称“公司”、“华大智造”）于2022年8月5日召开第一届董事会第九次会议及2022年8月31日召开2022年第二次临时股东大会，审议通过了《关于与关联方联合竞买土地及合作建设的议案》，同意公司使用自有资金出资与深圳华大基因科技有限公司（以下简称“华大控股”）、深圳华大智造控股有限公司（以下简称“智造控股”）、深圳华大基因股份有限公司（以下简称“华大基因”）组成联合体（华大控股、智造控股、华大基因和华大智造以下统称“联合体”或“联合体企业”），共同参与竞买位于盐田区大梅沙盐坝高速以北的J402-0349号地块及地上建（构）筑物并共同出资在该地块上进行项目合作开发建设。

2022年9月21日，公司、华大控股、智造控股、华大基因与深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司签署了《成交确认书》（深土交成（2022）58号），确认联合体企业以人民币2.73亿元竞得盐田区梅沙街道盐坝高速北侧宗地号为J402-0349的土地使用权。具体内容详见公司于2022年9月23日在上海证券交易所网站披露的《关于公司与关联方联合取得土地成交确认书的公告》（公告编号：2022-001）。

2022年9月23日，公司、华大控股、智造控股、华大基因与深圳市盐田区城市更新和土地整备局就J402-0349号宗地上的建筑物出让事宜签署了《建筑物出让合同书》（深盐更合字（2022）001号）。具体内容详见公司于2022年9月24日在上海证券交易所网站披露的《关于公司与关联方联合签署建筑物出让合同书的公告》（公告编号：2022-003）。

二、对外投资进展情况

近日，公司、华大控股、智造控股、华大基因与深圳市规划和自然资源局盐田管理局就 J402-0349 号宗地的土地使用权签署了《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2022）3332 号）。

三、合同的主要内容

（一）合同双方当事人

出让方：深圳市规划和自然资源局盐田管理局（简称甲方）

受让方 1：深圳华大基因科技有限公司

受让方 2：深圳华大智造控股有限公司

受让方 3：深圳华大基因股份有限公司

受让方 4：深圳华大智造科技股份有限公司

以上“受让方 1、受让方 2、受让方 3、受让方 4”合称“乙方”。

（二）地块信息

1、宗地编号：J402-0349

2、总用地面积：102,998.62 平方米

3、土地位置：盐田区梅沙街道盐坝高速北

4、土地用途：新型产业用地

5、使用年限：30 年，从 2022 年 9 月 27 日起至 2052 年 9 月 26 日止。

6、总地价款：上述宗地土地使用权出让的总地价款为人民币 273,000,000.00 元。其中：出让金为人民币 40,950,000.00 元；土地开发金为人民币 12,359,834.00 元；市政配套设施金为人民币 219,690,166.00 元。

（三）土地利用的主要要求

1、主体建筑物的性质：生物科技研发用房

2、建筑容积率：≤3.0

3、计容总建筑面积：308,880.24 平方米

3、建筑覆盖率：按《深圳市城市规划标准与准则》要求

4、建筑高度：≤60.00 米

5、项目准入、建设及其它要求

(1) 准入行业类别：战略性新兴产业之生物医药与健康产业

(2) 本地块为带建筑物出让。建筑物为在建工程，建筑功能为研发用房、宿舍、食堂等。根据《深圳市房屋建筑面积测绘报告》(深测房(现)TB2-202100381号)及补充数据，项目总建筑面积 460,999.61 平方米，其中总规定建筑面积 308,880.24 平方米(包含规定建筑面积 213,088.80 平方米、核减建筑面积 95,791.44 平方米)、核增建筑面积 152,119.37 平方米。

地上建(构)筑物出让价款为人民币 13.5687658119 亿元。乙方需另外向盐田区城市更新和土地整备局申请支付地上建(构)筑物价款。项目地上建(构)筑物出让的缴款及交付方式与监管责任、违约责任及其他事宜以盐田区城市更新和土地整备局和乙方另行签订的地上建(构)筑物出让处置或移交协议为准。

(3) 在本项目用地出让及建设期间，乙方各成员单位作为共同的土地使用权受让方，连带承担所受让土地相关的各项责任，包括但不限于：竞买保证金、地价款、地上建(构)筑物价款及项目建设资金的支付、土地使用权出让合同的签订、开竣工违约、土地闲置等内容。

6、产权要求

(1) 建设用地使用权以及附着于该土地上的建(构)筑物及附属设施，在土地出让期内不得转让、不得以股权转让或变更(导致企业控股权或实际控制权发生变化)的方式变相转让。建设用地使用权及建筑物(除移交政府物业外)由乙方按份共有，初始登记后不得办理分证。

(2) 本宗地建成后，乙方各成员单位建设用地使用权及建筑面积具体分配比例、分配范围按照各成员单位签订的联合竞买协议或其补充协议约定执行。各

成员单位实际分配的建筑面积允许存在适当误差，误差部分处理按联合竞买协议或其补充协议约定执行。

(3) 建设用地使用权及建筑物（除政府物业外）允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

(4) 本地块上建筑物 B 栋对 F 栋围合的中庭空间、F 栋以及 C 栋 01 层（±0.0 标高层）空间为建成后无偿移交盐田区政府的部分，该部分总建筑面积 112,967.40 平方米，其中总规定建筑面积 105,526.65 平方米（功能为生物科技研发，含规定建筑面积 18,108.66 平方米、核减建筑面积 87,417.99 平方米）、核增建筑面积 7,440.75 平方米。另有垃圾处理站 223.4 平方米建成后无偿移交政府，产权归政府。移交政府部分物业共同享有宗地内的地下空间、楼电梯、通道等的使用权，以保障建筑功能的合理正常使用。

(5) 项目用地为多方共有产权，项目用地建筑物原则上限建设用地使用权人自用，不得出租。确有出租需要的，出租比例原则上不得超过建筑面积的 20%。

(四)违约责任:对于双方的违约行为,按照双方签订合同的相关条款执行。

(五) 争议解决: 因执行本合同发生争议, 由争议双方协商解决, 协商不成的, 可依法向人民法院起诉。

(六) 生效日期: 合同从签订之日起生效。

四、本次签署《土地使用权出让合同书》对公司的影响

公司本次取得土地使用权可满足公司未来发展对经营用地的需要，增强公司持续发展能力，有助于公司优化资源配置，符合公司长远发展规划。

本次联合竞买及共同建设的资金来源于公司自有资金，预计本次交易不会对公司财务及经营状况产生重大不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

五、风险提示

1、本次签署《深圳市土地使用权出让合同书》等相关合同文件后，公司需在规定的时间内缴纳相应的成交地价款，并根据有关规定办理相关权属证书及手续。项目建设涉及规划、消防、绿建、环评、施工许可等行政审批程序，还需获

得有关主管部门批复，因此项目实施过程中可能受有关部门审批手续、国家或地方有关政策调整等不可抗力因素的影响，项目实施进度可能存在一定的不确定性。

2、公司后续将根据本次投资事项进展情况，按照相关规定及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

六、备查文件

1、《深圳市土地使用权出让合同书》。

特此公告。

深圳华大智造科技股份有限公司董事会

2022年10月1日